

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Driedorf Nord“ - 2.Änderung im OT Driedorf

- Begründung mit Umweltbericht -

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

05.03.2007

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
1.3	Vorhabensbeschreibung.....	2
1.3.1	Teilbereich 1:.....	2
1.3.2	Teilbereich 2:.....	2
1.3.3	Teilbereich 3:.....	2
1.3.4	Teilbereich 4:.....	2
1.4	Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange.....	2
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2001 und Flächennutzungsplan	2
1.4.2	Schutzgebiete.....	3
2.	Festsetzungen	3
2.1	Teilbereich 1:.....	3
2.2	Teilbereich 2:.....	3
2.3	Teilbereiche 3 und 4:.....	3
3.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	4
4.	Umweltbericht.....	5
4.1	Rechtsgrundlagen:	5
4.2	Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	5
4.3	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung bzw. ihrem Ausgleich	6
4.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	7

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 11.07.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplans „Driedorf Nord“ im OT Driedorf beschlossen.

Der aktuelle Bebauungsplan setzt nördlich der Tennisanlage eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Anlage eines Festplatzes fest. In Ergänzung der vorhandenen und geplanten Nutzungen möchte die Gemeinde die Errichtung eines Ausflugslokals auf einer Teilfläche ermöglichen. Hierzu muss der Bebauungsplan geändert werden mit dem Ziel eine Sonderfläche – Gastronomie festzusetzen.

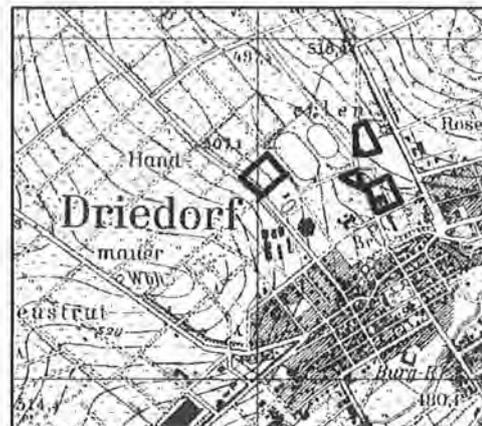
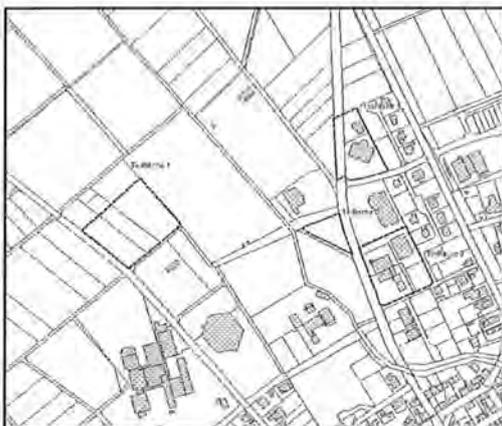
Weiterhin sollen in einem Teil des Mischgebietes Änderungen bei den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der örtlichen Gestaltungsvorschriften vorgenommen werden, damit eine Hallenerweiterung im geplanten Umfang realisiert werden kann.

Weitere Änderungen betreffen die Aufhebung der geltenden Zulässigkeitseinschränkung auf Geschäfts- und Bürogebäude für eine Teilfläche des Mischgebiets sowie die ergänzende Darstellung des Parkplatzes am Kindergarten im Norden des Plangebiets.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Driedorf Nord“ trat mit der Bekanntmachung am 21.06.1985 in Kraft. Er bereitet die Entwicklung eines Gebietes mit einem Nutzungsmosaik aus sportlichen Einrichtungen (Höllkopfstadion, Tennis, Sporthalle), Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Gesamtschule, DGH) und einem Mischgebiet vor. Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan erstmalig in 3 Teilbereichen geändert. Gegenstand der Änderung war die Festsetzung eines Sondergebiets „Altenwohn- und Pflegeheim“, die Änderung öffentlicher Parkflächen im Mischgebiet sowie die zusätzliche Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Festplatz.

Die 2.Änderung umfasst 4 Teilbereiche. Die Geltungsbereiche der 4 Teilbereiche sind aus den nachstehenden, unmaßstäblichen Karten ersichtlich. Sie umfassen im Teilbereich 1 in Flur 9 die Flurstücke 75/1, 115/1 und 78 teilweise, im Teilbereich 2 in Flur 9 die Flurstücke 45/3, 49/6 sowie 49/5 teilweise, in Teilbereich 3 in Flur 9 das Flurstück 52/1 und in Teilbereich 4 die Flurstücke 35/3 und 35/4 sowie Flurstück 100/1 teilweise.



1.3 Vorhabensbeschreibung

1.3.1 Teilbereich 1:

Teilbereich 1 umfasst eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz am nördlichen Ortsrand. Neben der Anlage des Festplatzes sind weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen geplant. Die Gemeinde sieht es als sinnvoll an, das vorhandene und geplante Nutzungsmosaik, welches neben Einrichtungen für den Gemeinbedarf vor allem durch Sport- und Freizeiteinrichtungen geprägt ist, durch ein Ausflugslokal zu ergänzen. Hierzu soll ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche als „Sondergebiet – Gastronomie“ festzugesetzt werden. Der Standort ist prädestiniert um die lokale touristische Infrastruktur zu ergänzen und attraktiver zu machen. Driedorf verfügt über ein gut ausgebautes Radwege- und Wanderwegenetz und ist an verschiedene Fern- und Rundwanderwege angebunden. Im Sommer sind die Krombachtalsperre und der Heisterberger Weiher attraktive Naherholungsziele, im Winter bieten ein gespurtes Loipennetz sowie die Skilifte des nahegelegenen Höllkopf und der Skiranch in Roth ein breites Angebot des Wintersports. Neben diesen sportlichen Freizeitangeboten ist das gastronomische Angebot ein wesentlicher Aspekt für die Attraktivität eines Erholungsgebiets. Gerade für Wander- und Radtouristen sowie die Skilangläufer sind Einkehrmöglichkeiten zu schaffen, welche als Ausgangs- und/oder Endpunkt bzw. als Etappenziel dienen können. Hierfür ist die Lage am nördlichen Ortsrand ideal, da dieser von den jeweiligen Wegenetzen gut zu erreichen ist.

1.3.2 Teilbereich 2:

Die im Gebiet ansässige Fa. Lautz Catering Systeme GmbH beabsichtigt eine Erweiterung ihrer vorhandenen Halle für Büros, sowie Sozial-, Lager- und Ausstellungsräume. Hierzu sollen einige Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Gestaltungsvorschriften geändert werden. Im einzelnen sind dies die GRZ, die Traufhöhe, die Bauweise, die Dachneigung sowie die Dachfarbe.

1.3.3 Teilbereich 3:

Im Rahmen der 1. Änderung wurde für diese Teilfläche die zulässige Nutzung auf Geschäfts- und Bürogebäude eingeschränkt. Diese Einschränkung soll ersatzlos aufgehoben werden, da sich für diese Nutzung keine Interessenten finden lassen, gleichzeitig aber mögliche andere Nutzungen nachgefragt werden. Ziel ist es, mögliche Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung ohne weitere Einschränkungen zuzulassen. Da die bisherige Einschränkung nicht aus Gründen notwendiger Nutzungszuordnungen z.B. des Immissionsschutzes vorgenommen wurde, ist dies mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarflächen verbunden.

1.3.4 Teilbereich 4:

Ursprünglich sollten die Stellplätze für den Kindergarten auf dessen Grundstück eingerichtet werden. Damals ging man noch davon aus, dass die Ortsdurchfahrt in Zukunft über die Stadionstrasse geführt wird. Diese Planung ist allerdings nicht mehr aktuell, so dass die Parkplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet wurden. Mit der Änderung sollen daher die festgesetzten Bereiche für Stellplätze auf den Baugrundstücken aufgehoben werden und stattdessen dem vorhandenen Ausbauzustand entsprechend öffentliche Parkplätze gegenüber dem Kindergarten festgesetzt werden.

1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 und Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im RPM 2001 als Fläche für Siedlungsfläche dargestellt. Er liegt im Übergangsbereich zwischen der Bestandsdarstellung und der ausgewiesenen Zuwachsfläche, faktisch handelt es sich aber um Bestand. Innerhalb der Flächen für

Siedlungszwecke sind Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Flächen, Sonderbauflächen sowie die dazugehörigen Grünflächen zulässig. An dieser Darstellung hat sich in der im Aufstellungsverfahren befindlichen Fortschreibung des Regionalplans nichts geändert.

Der Flächennutzungsplan weist die Teilfläche 1 als Gemeinbedarfsfläche – Festplatz aus, wobei hier eine multifunktionale Nutzung mit weiteren Freizeitangeboten wie Inlineskating, Eislaufen etc. vorgesehen ist. Die umgebenden Nutzungen sind ebenfalls von öffentlichen Einrichtungen (Schule, Bürgerhaus) sowie sportlichen Einrichtungen (Höllkopfstadion, Tennisplatz, Sporthalle) geprägt. Die geplante Gastronomie stellt hierzu eine ideale Ergänzung dar und fügt sich nahtlos in dieses Nutzungsgefüge ein. Die anderen Teilflächen sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, sowie das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

1.4.2 Schutzgebiete

Der Teilflächen 1 und 3 liegen in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Die Ver- und Gebote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Ansonsten liegt das Planungsgebiet in keinem bestehenden oder geplanten Schutzgebiet.

2. Festsetzungen

2.1 Teilbereich 1:

Die Fläche für das Ausflugslokal soll als „Sondergebiet – Gastronomie“ festgesetzt werden. Zulässig soll ein gastronomischer Betrieb mit Außenterrasse, beschränkter Übernachtungsmöglichkeit für kleine Gruppen sowie einer Wohnung für den Betreiber sein. Weiterhin soll die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche nördlich des Tennisplatzes, welche auch als Erschließung der Sonderbaufläche dienen soll, von derzeit 6,5 m auf 4,5 m verringert werden. Ver- und Entsorgung sind über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sichergestellt. Bei dem Anschluss an die Kanalisation sollte gleichzeitig auch der Tennisplatz ordnungsgemäß angeschlossen werden.

2.2 Teilbereich 2:

Im Teilbereich 2 soll die GRZ auf 0,6 angehoben werden, die zulässige Dachneigung wird von 25° - 45° auf 0° - 45° erweitert. Gleichzeitig wird die zulässige talseitige Traufhöhe für die nun zulässigen Flachdächer auf 10 m erhöht. Da es sich um eine Erweiterung handelt, erhöht sich die Gebäudelänge über die zulässigen 50 m in offener Bauweise. Da grundsätzlich an der offenen Bauweise festgehalten werden soll, wird eine abweichende offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 70m festgesetzt. Da nun auch Flachdächer zulässig sind und deren Attikas (Aufkantung am Flachdachrand) oftmals aus Aluminium, verzinkten Blech o.ä. bestehen, soll auch Hellgrau als Dachfarbe zulässig sein.

2.3 Teilbereiche 3 und 4:

Die geplanten Festsetzungen ergeben sich aus der Vorhabensbeschreibung. In Teilbereich 3 wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von der südlichen auf die westliche Spitze verlegt, wobei die Größe unverändert bleibt.

Alle sonstigen textlichen Festsetzungen, welche nicht explizit geändert oder aufgehoben werden, behalten ihre Gültigkeit.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß § 1a BauGB erfordern Eingriffe, welche bereits vor der Planänderung zulässig waren oder durchgeführt wurden, keinen Ausgleich. Anders ausgedrückt, ist bei der Bemessung des Ausgleichsbedarfs nicht der tatsächliche Bestand sondern die derzeit planungsrechtlich zulässige bauliche Nutzung maßgeblich.

Im Bereich der Teilfläche 1 ist derzeit Gemeinbedarfsfläche - Festplatz mit dem Ziel einer multifunktionalen Nutzung festgesetzt. Neben der jährlichen Kirmes soll diese Fläche auch weiteren kulturellen Veranstaltungen, Festen von Vereinen etc. zur Verfügung stehen. Weiterhin ist eine Fläche für Inlineskating und Eislaufen geplant. Für die geplanten Nutzungen ist daher neben der Freifläche auch eine überbaubare Grundfläche von 2.800 m² festgesetzt. Die Planung für das Sondergebiet sieht eine Beschränkung der GRZ auf 0,2 vor. Darüber hinaus gehende Flächen für Stellplätze, Zuwegungen etc. sind dauerhaft gas- und wasserdurchlässig herzustellen. Nach Norden und Westen werden Flächen zur Eingrünung der Baufläche festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Reduzierung der zulässigen Grundfläche auf der verkleinerten Gemeinbedarfsfläche ergibt sich eine ausgeglichene Biotopwertbilanz gem. KV, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind (Anlage 1).

Im Bereich der Teilfläche 2 wird die zulässige GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht. Gemäß § 19 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen etc. bis zu 50 % überschritten werden, wenn im Bebauungsplan hierzu keine abweichenden Regelungen getroffen wurden. Hierdurch ist bereits jetzt eine Versiegelung bis 0,6 zulässig. Durch die Festsetzung, dass über die zulässige GRZ hinausgehende Nebenanlagen nicht zulässig sind, bleibt der maximale zulässige Fläche, welche völlig versiegelt werden kann, unverändert. Darüber hinaus gehende Stellplätze und Zufahrten sind nur in beschränktem Umfang (maximale Überschreitung der GRZ auf 25% beschränkt) und nur in dauerhaft gas- und wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen, dies entspricht 62,5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und somit in etwa der bisherigen Festsetzung von 60 %. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen kann diese Planung ebenfalls eingriffsneutral gestaltet werden, so dass auch hierfür keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Änderungen in den Teilbereichen 3 und 4 sind nicht eingriffsrelevant.

4. Umweltbericht

4.1 Rechtsgrundlagen:

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 (1) BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dieses bestimmt in § 1a (3), dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...)
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes (...) und
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt mit dieser der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

4.2 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Driedorf Nord“ umfasst 4 Teilbereiche. Die Änderungen in den Teilbereichen 2 bis 4 könnten auch in einem einfachen Änderungsverfahren durchgeführt werden, für das keine Umweltprüfung notwendig ist. Da diese Änderungen auch faktisch keine Auswirkungen auf die Umwelt haben, werden diese Änderungen nicht im Rahmen eines Umweltberichts behandelt.

In Teilbereich 1 soll von einer ca. 7.750 m² großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz ein ca. 1.580 m² großer Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie

festgesetzt werden. Neben der Herrichtung des Festplatzes sind auf der Gemeinbedarfsfläche weitere Einrichtungen für Sport- und Freizeiteinrichtungen zulässig, wobei aber bisher weder der Festplatz noch andere Einrichtungen hergestellt wurden und die Fläche derzeit noch als Grünland genutzt wird. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen ist aber allein die derzeit zulässige Nutzung maßgeblich.

Für die Errichtung der für die geplante Nutzung notwendigen Bauten ist auf der Gemeinbedarfsfläche derzeit eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 2.800 m² festgesetzt, dies entspricht eine GRZ von 0,36. Am nördlichen und westlichen Rand ist die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt, 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Extensivrasen herzustellen.

Die Fläche liegt am nördlichen Ortsrand. Nach Norden (nach einer Ausgleichsfläche) und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten liegt getrennt durch einen Fichtenriegel das Höllkopfstadion, im südlichen Anschluss befindet sich eine Tennisanlage.

Das geplante Sondergebiet soll in der südöstlichen Ecke der Gemeinbedarfsfläche im direkten Anschluss an die Tennisanlage und das Höllkopfstadion festgesetzt werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung der Tennisanlage.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt, wobei diese faktisch durch die Festsetzung der Baugrenzen auf 200 m² begrenzt wird. Außerhalb dieser Baugrenzen sind keine Gebäude zulässig. Dem Bedarf an Stellplätzen Rechnung tragend kann die überbaubare Grundstücksfläche durch Nebenanlagen für Zufahrten, Stellplätze, Außenterrasse etc. um bis 120 % überschritten werden, welche dauerhaft wasser- und gasdurchlässig hergestellt werden müssen. Die übrigen Freiflächen sind gärtnerisch herzustellen und zu pflegen. Zusätzlich ist nach Westen und Norden eine Eingrünung vorgesehen.

Auf der verkleinerten Gemeinbedarfsfläche wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 2.300 m² reduziert. Entlang der Zuwegung zur Tennisanlage wird die festgesetzte Verkehrsfläche um ca. 230 m² auf die aktuelle Parzellengrenze verkleinert und der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Der Gesamtbedarf an Grund und Boden bleibt somit unverändert. Die Summe der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der Verkehrsfläche reduziert sich von ca. 3.030 m² auf 2.500 m². Dagegen erhöht sich die Fläche für Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze etc.) von ca. 950 m² auf ca. 1.330 m².

4.3 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung bzw. ihrem Ausgleich

Von dem geplanten Sondergebiet sind ausschließlich bereits als Gemeinbedarf – Festplatz festgesetzte Flächen betroffen. Bedeutsame Strukturen und Funktionen für Klima, Biotope o.a. sind nicht betroffen. Die standortbezogenen Betrachtungen im Rahmen der Umweltprüfung können sich auf die Versiegelung (Schutzgut Boden) sowie die Grünordnung beschränken. Bei der Betrachtung des Umfeldes kann sich die Umweltprüfung auf die Verkehrssituation beschränken, d.h. inwieweit sich zusätzliche Belastungen durch das geplante Vorhaben ergeben.

Betroffen ist eine ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Gemeinbedarfsfläche. Durch die Planung verringern sich die voll versiegelbaren Flächen von 3.030 m² auf 2.500 m², die Flächen für Nebenanlagen erhöhen sich von 950 m² auf 1.330 m². Dies bedeutet, dass sich nicht nur die Summe

dieser Flächen verringert, sondern dass sich auch der Anteil der Flächen, welche dauerhaft gas- und wasserdurchlässig herzustellen sind, erhöht. In der Bilanz ist dies eine positive Auswirkung.

Bei den Freiflächen wird der festgesetzte Extensivrasen durch einen Hausgarten ersetzt. Dieser hat gemäß KV einen geringeren ökologischen Wert. Dieses Defizit wird durch die Anlage der Eingrünung kompensiert, so dass sich eine neutrale Bilanz ergibt.

Bei der Einschätzung möglicher Auswirkungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen ist die derzeitige Bestandssituation im Umfeld sowie die Rechtssituation auf der Gemeinbedarfsfläche zu betrachten. Diese sieht für die Fläche neben der Nutzung als Festplatz auch die Ausrichtung von Festen von Vereinigungen, die Einrichtung von Sport- und Freizeitanlagen, z.B. für Inlineskating und Eislaufen vor. Bei dem damit verbundenen zu erwartenden Verkehrsaufkommen ist zwischen dem alltäglichen Aufkommen durch die Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen sowie dem Aufkommen im Rahmen besonderer Veranstaltungen zu unterscheiden. Letztere werden sich auf wenige Wochenenden im Jahr konzentrieren, ihr Verkehrsaufkommen beträgt aber ein Vielfaches von dem des alltäglichen. Das durch die Sport- und Freizeitanlagen erzeugte Verkehrsaufkommen ist vor allem nachmittags und am Wochenende zu erwarten.

Die Nutzungen im Umfeld sind durch das Höllkopfstadion, den Tennisplatz, die Gesamtschule, die Sporthalle sowie das Bürgerhaus geprägt. Alle generieren ihr eigenes Verkehrsaufkommen, wobei dieses nicht gleichmäßig ist, sondern sich auf unterschiedliche Spitzenzeiten konzentriert. Das durch die Schule erzeugte Verkehrsaufkommen konzentriert sich auf den Vormittag, das durch die Sport- und Freizeiteinrichtungen konzentriert sich mehr auf nachmittags und auf die Wochenenden.

Durch die geplante Nutzung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dieser besteht aus dem Besucherverkehr, welcher ebenfalls vor allem an den Nachmittagen und am Wochenende zu erwarten ist. Geplant sind nur ca. 15 Stellplätze, da sich das Angebot auch verstärkt an Wanderer und Radfahrer richtet.

Vor diesem Hintergrund werden die mit den veränderten Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung verbundenen Auswirkungen aufgrund folgender Überlegungen als gering eingeschätzt:

- Der Umfang der geplanten Nutzung lässt keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens erwarten.
- Im Bereich der geplanten Nutzung sowie deren Zufahrten befinden sich keine empfindlichen Nutzungen (Gemeinbedarfseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen).
- Das zu erwartende Verkehrsaufkommen erfolgt in einer Zeit, in der im Umfeld durch die dort vorhandenen Nutzungen ohnehin ein Vielfaches dessen erzeugt wird.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass von der geplanten Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für vorliegenden Bebauungsplan beschränkt sich das absehbare Erfordernis zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf die Umsetzungskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen und die Zielkontrolle der Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen. Entsprechende Prüfungen werden im Rahmen der routinemäßigen Kontrolle durch die Gemeinde durchgeführt. Das Ausmaß prognostischer Unsicherheiten ist aufgrund der ausreichenden Datengrundlage und des eng begrenzten Spektrums möglicher Umweltauswirkungen als gering einzustufen.

Anlage 1: Biotopwertberechnung gemäß KV für Teilfläche 1

1. Bestand – Zuordnung der Nutzungstypen:

Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt 7.763 m². 7.533 m² entfallen hiervon auf die Gemeinbedarfsfläche, 230 m² sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundfläche beträgt 2.800 m². Gemäß aktueller Festsetzung sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Flächen als Extensivrasen anzulegen, auf den übrigen Flächen können Zufahrten und Wege angelegt werden. Überbaubare Grundstücksfläche und Verkehrsfläche werden dem Nutzungstyp 10.510 zugeordnet, die Flächen für Wege und Zufahrten dem Nutzungstyp 10.530, der Extensivrasen dem Nutzungstyp 11.225.

2. Planung - Zuordnung der Nutzungstypen

Für die Sonderbaufläche wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, allerdings ist das Baufenster nur 200 m² groß, wodurch die überbaubare Grundstücksfläche faktisch begrenzt wird. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Gebäude zulässig, die zulässigen Nebenanlagen sind gas- und wasserdurchlässig herzustellen. Allerdings ist aufgrund des Stellplatzbedarfs eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Nebenanlagen bis zu 120 % zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem Nutzungstyp 10.510 zugeordnet, die Nebenanlagen dem Nutzungstyp 10.530. Aufgrund der geplanten Nutzung wird die verbleibende Freifläche dem Nutzungstyp 11.221 zugeordnet und die Eingrünung dem Nutzungstyp 02.440.

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt die gleiche Zuordnung wie für den Bestand.

3. Berechnung

Die Berechnung ergibt sich aus dem folgenden Formblatt. Danach ergibt sich für die Planung mit -18 Wertpunkten eine nahezu ausgeglichene Biotopwertbilanz. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.